

Schreiben SenBauWohnV V A 33 vom 31. März 1998

Betr.: Bieterverfahren bei der Veräußerung landeseigener Grundstücke

hier: Schreiben SenFin -IV B 2- vom 12. März 1998

1 Anlage

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit o.g. Schreiben neue Regelungen zur Durchführung von Bieterverfahren bei der Veräußerung landeseigener Grundstücke bekanntgegeben, die wir Ihnen zur weiteren Verwendung übersenden. Diese Regelungen ersetzen das Schreiben SenFin -IV B 2- vom 14. Januar 1997, das den Vermessungsämtern mit Schreiben SenBauWohnV - V A 3- vom 31. Januar 1997 zur Kenntnis gegeben wurde.

Die Regelungen über die Anwendung des beschränkten Bieterverfahrens sowie die dem o.g. Schreiben beigefügten Dienstanweisungen sind nicht mit unserem Haus abgestimmt. Hierzu ist die Meinungsbildung noch nicht abgeschlossen. Sobald dies geschehen ist, werden wir Sie ergänzend informieren.

Im Auftrag

Gilbert

Schreiben SenBauWohnV V A 33 vom 31. März 1998 ANLAGE

Schreiben SenFin -IV B 2- vom 12. März 1998

Betr.: Bieterverfahren bei der Veräußerung landeseigener Grundstücke
hier: Unser Schreiben vom 14. Januar 1997;
Dienstanweisung der Senatsverwaltung für Finanzen

Anlagen

Die Verwertung landeseigener Liegenschaften ist derzeit eine Aufgabe höchster Priorität. Zur zügigen Durchführung von Grundstücksveräußerungen und rascher Realisierung von Einnahmen haben wir bereits mit o.g. Schreiben Regelungen für die Ausschreibung landeseigener Grundstücke getroffen. Das hierin beschriebene Verfahren hat sich bewährt, jedoch sollen noch weitere Schritte zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung unternommen werden.

Das Ihnen mit unserem Schreiben vom 14. 01. 1997 vorgegebene Bieterverfahren haben wir neu gestaltet. Dieses neugestaltete Verfahren sowie Regelungen, in welchen Fällen Grundstücke ausnahmsweise direkt vergeben werden können und wie mit vorläufigen Kaufpreisen umzugehen ist, haben wir nunmehr auch in Dienstanweisungen aufgenommen. Als Anlage zu diesem Schreiben übersenden wir Ihnen diese Dienstanweisungen, die in unserem Haus bereits in Kraft gesetzt sind.

Soweit diese Regelungen für Sie nicht als Weisung zu verstehen sind -dies ist insbesondere bei den Auswahl- und Entscheidungsvorblättern sowie den Dienstanweisungen anliegenden Mustertexten, Exposés usw. der Fall- regen wir dennoch an, sie in den Bezirken anzuwenden.

Nach alledem ergibt sich, auch für sie verbindlich, folgende Verfahrensweise:

Die Veräußerung landeseigener Grundstücke erfolgt im Wege der Ausschreibung und einem sich anschließenden Bieterverfahren. Direktvergaben sind nur in Ausnahmefällen möglich. Diese Ausnahmefälle sind in der „Dienstanweisung für die Vermarktung von landeseigenen Grundstücken“ unter (B) geregelt. Über diese 8 Fallgruppen hinaus sind weitere Einzelfälle denkbar, in denen eine Direktvergabe vorzugswürdig erscheint. Die Entscheidung über solche Einzelfälle trifft im Hause der Senatsverwaltung für Finanzen die Senatorin. Wir empfehlen, für derartige Einzelfälle auch im Bezirk eine entsprechende Vorgehensweise zu regeln.

Soweit Sie die Zustimmung unseres Hauses zu Grundstücksgeschäften gem. § 64 Abs. 1 LHO benötigen, kann diese nur noch unter den o.g. Voraussetzungen erfolgen.

Bei den regelmäßig durchzuführenden Bieterverfahren ist ab sofort wie folgt vorzugehen:

I.

Sobald der vergebenden Stelle alle wertrelevanten Daten des Grundstückes sowie die für das Bieterverfahren erforderlichen Daten vorliegen (insbesondere: baurechtliche Situation, mit allen beteiligten Stellen abgestimmte vorgesehene Nutzung, bei bebauten Grundstücken auch der Bauzustand) veranlaßt sie die Ausschreibung und fordert zugleich von der zuständigen Wertermittlungsstelle des Landes Berlin eine Verkehrswertaussage über Wert von Grund und Boden sowie ggf. einer vorhandenen Baulichkeit ab. Die Verkehrswertaussage soll auf der Basis eines gestrafften Wertermittlungsverfahrens kurzfristig erfolgen, und zwar innerhalb von 14 Tagen, spätestens eine Woche vor Ablauf der Frist für die Abgabe der Gebote. Hierzu hat die ausschreibende Stelle der wertermittelnden Stelle mitzuteilen, wann die Ausschreibungsfrist abläuft. Diese Frist kann nur gehalten werden, wenn der wertermittelnden Stelle alle erforderlichen wertrelevanten Angaben vorliegen. Fehlende Angaben sind entweder kurzfristig nachzuliefern bzw. in Absprache mit der ausschreibenden Stelle als Annahme zu treffen und in der Verkehrswertaussage entsprechend zu kennzeichnen. Das Wertermittlungsergebnis ist in Vermerkform aktenkundig zu machen. In der Verkehrswertaussage ist auf gutachterliche Beschreibungen und Begründungen weitestgehend zu verzichten.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Verkehrswert im Rahmen eines Bieterverfahrens im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bildet, wenn mindestens fünf schlüssige Gebote vorliegen.

Das nachstehende Verfahren basiert insofern auf dem Eingang schlüssiger Gebote.

Die Prüfung der Schlüssigkeit hat durch die vergebende Stelle nach folgendem. im jeweiligen Einzelfall erweiterbaren Katalog zu erfolgen:

- a.) Bieter bekannt ? Bei Firmen ist ein Handelsregisterauszug zugleich mit dem Gebot anzufordern.
- b.) Verbindung der Bieter untereinander bekannt oder erkennbar ?
- c.) Erscheint das Gebot ernsthaft bzw. der Bieter in der Lage, den Kaufpreis aufzubringen ?
- d.) Haben Bieter deutlich niedrige Gebote abgegeben (Höhe des Gebotes beträgt weniger als die Hälfte des im Bieterverfahren abgegebenen Höchstgebotes) ?

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehend vorgesehene Prüfung auf Schlüssigkeit der Gebote ausschließlich verdeutlichen soll, dass die vergebende Stelle die in diesem Bieterverfahren erforderliche Betrachtung der Bieter und deren Gebote - auch zu- oder untereinander - besonders aufmerksam durchführt. Sie ersetzt nicht die nachfolgend geregelten Verfahren zur Höhe der Gebote und der Bildung des Verkehrswertes.

Dieses Bieterverfahren soll der Beschleunigung bei der Vergabe von Grundstücken dienen. Alle Beteiligten sind sich darüber im klaren, daß diese Verkehrswertaussage die Kaufpreisfindung im Rahmen der Ausschreibung begleitet. Der Marktwert wird aus den Geboten der Marktteilnehmer abgeleitet.

Die Ausschreibung der Grundstücke mit der Aufforderung, Gebote abzugeben, ist ohne Nennung eines Mindestgebotes mit dem Hinweis zu veröffentlichen, dass die Gebote am Verkehrswert gemessen werden.

Gleichwohl ist wie nachstehend dargestellt intern von einem Mindestgebot in Höhe von 75 v.H. des ermittelten Verkehrswertes auszugehen.

Es ist bei der Behandlung der Gebote wie folgt vorzugehen:

1. Verfahrensweise bei Erreichen des Mindestgebots

1.1. Liegen mindestens fünf schlüssige Gebote vor und werden mindestens 75 v.H. der Verkehrswertaussagen (internes Mindestgebot) von einem Gebot erreicht, ist zu diesem Wert zu veräußern. Erreichen oder übersteigen mehrere Gebote das Mindestgebot, ist grundsätzlich zum Höchstgebot zu veräußern. Eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus ist entbehrlich, da der Marktwert durch das Ergebnis des Bieterverfahrens ermittelt wurde. In diesem Fall bliebe auch die vorherige Verkehrswertaussage außer Betracht. Eine Verkehrswertunterschreitung liegt in diesen Fällen nicht vor.

1.2. Liegen weniger als fünf schlüssige Gebote vor und wird zuvor das Mindestgebot, nicht aber die Verkehrswertaussage erreicht, entscheidet die vergebende Stelle unter folgenden Vorgehensweisen:

1.2.1. Sie beauftragt die wertermittelnde Stelle mit der Klärung, ob die geringe Anzahl der gebote für das ausgeschriebene Grundstück dennoch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr darstellt. Dies könnte z.B. der Fall sein, weil das Grundstück wegen der im Vorfeld des Bieterverfahrens abgestimmten vorgesehenen Nutzung nur in einem sehr begrenzten Teilmarkt angeboten werden kann und deshalb nur wenige Bieter in Frage kommen. Hierbei ist die wertermittelnde Stelle zugleich unter Vorlage der eingegangenen gebote zu beauftragen, ihre Verkehrswertaussage zu überprüfen. Die Aussage der wertermittelnden Stelle hat innerhalb von 14 Tagen zu erfolgen.

Kommt die wertermittelnde Stelle in diesem Fall zu dem Schluß, dass die Anzahl der Gebote ausreicht, ist eine neue Verkehrswertaussage entbehrlich, da sich mit dem Ergebnis des Bieterverfahrens der Verkehrswert gebildet hat.

Kommt sie hingegen zu dem Schluß, dass dies nicht der Fall ist, hat sie ihre Verkehrswertaussage zu überprüfen. Trifft sie hierbei eine neue Verkehrswertaussage, die in der Höhe dem eingegangenen Höchstgebot entspricht, ist das Grundstück zu veräußern.

Bestätigt sie ihre erste Verkehrswertaussage oder trifft sie eine neue Verkehrswertaussage, die auch unter Berücksichtigung der Wertgrenzen in § 64 Abs. 2 Nr. 3 LHO vom Höchstgebot nicht erreicht wird, handelt es sich um eine Verkehrswertunterschreitung, und es ist ggf. entsprechend [Ziff. 1.2.2.](#) zu verfahren.

Statt selbst die Verkehrswertaussage zu überprüfen, kann die wertermittelnde Stelle unter Abstimmung mit der vergebenden Stelle auf Kosten des Investors, der das Höchstgebot abgegeben hat, eine Verkehrswertermittlung bei einem Sachverständigen ihrer Wahl beauftragen. Der Auftraggeber hat der Kostenübernahme durch den Investor ausdrücklich zuzustimmen. Bei der Auswahl des Sachverständigen können Vorschläge des Investors berücksichtigt werden.

1.2.2. Sie entscheidet, dass das Grundstück zu dem Höchstgebot veräußert werden soll, weil die besondere Interessenlage des Landes Berlin dafür spricht. In diesem Fall ist die Beteiligung des Abgeordnetenhauses unter Beachtung der Wertgrenzen der AV LHO zu § 64 LHO wegen einer Veräußerung unter Wert erforderlich.

1.2.3. Sie entscheidet, dass das Bieterverfahren wiederholt wird.

2. Verfahrensweise bei Unterschreiten des Mindestgebots

2.1. Wird das geforderte Mindestgebot von keinem Gebot erreicht, liegen jedoch mindestens 5 Gebote vor, ist zunächst davon auszugehen, dass das Ergebnis des Bieterverfahrens die Verkehrswertaussage ersetzt und sich so der Marktwert für das ausgeschriebene Grundstück gebildet haben könnte. Unabhängig hiervon wird dies jedoch mit den nachstehenden Regelungen eingeschränkt.

2.1.1. Erreicht das Höchstgebot nicht mindestens 50 v.H. der Verkehrswertaussage, ist das Bieterverfahren zu wiederholen.

2.1.2. Erreicht das Höchstgebot mindestens 50 - 75 v.H. der Verkehrswertaussage, entscheidet die vergebende Stelle unter folgenden Vorgehensweisen:

2.1.2.1. Sie beauftragt die wertermittelnde Stelle, unter Vorlage der eingegangenen Gebote, ihre Verkehrswertaussage zu überprüfen. Die Aussage der wertermittelnden Stelle hat innerhalb von 14 Tagen zu erfolgen. Trifft diese eine neue Verkehrswertaussage, die in der Höhe dem Höchstgebot entspricht, ist das Grundstück zum Höchstgebot zu veräußern. Bestätigt sie ihre erste Verkehrswertaussage oder trifft sie eine neue Verkehrswertaussage, die auch unter

Berücksichtigung der Wertgrenzen in § 64 Abs. 2 Nr. 3 LHO vom Höchstgebot nicht erreicht wird, handelt es sich um eine Verkehrswertunterschreitung. Soll das Grundstück trotzdem zu dem Höchstgebot veräußert werden, weil die besondere Interessenlage des Landes Berlin dafür spricht, ist die Beteiligung des Abgeordnetenhauses unter Beachtung der Wertgrenzen der AV zu § 64 LHO wegen einer Veräußerung unter Wert erforderlich.

Statt selbst die Verkehrswertaussage zu überprüfen, kann die wertermittelnde Stelle unter Abstimmung mit der vergebenden Stelle auf Kosten des Investors, der das Höchstgebot abgegeben hat, eine Verkehrswertermittlung bei einem Sachverständigen ihrer Wahl beauftragen. Der Auftraggeber hat der Kostenübernahme durch den Investor ausdrücklich zuzustimmen. Bei der Auswahl des Sachverständigen können Vorschläge des Investors berücksichtigt werden.

2.1.2.2. Sie entscheidet, dass das Bieterverfahren wiederholt wird.

2.2. Liegen weniger als 5 Gebote vor, werden jedoch mindestens 50 v.H. der Verkehrswertaussage von einem Gebot erreicht, entscheidet die vergebende Stelle,

2.2.1 ob entsprechend der vorstehenden **Ziff. 1.2** zu verfahren ist, oder

2.2.2 ob das Bieterverfahren sofort zu wiederholen ist.

2.3. Liegen weniger als 5 Gebote vor und werden 50 v.H. der Verkehrswertaussage nicht erreicht, ist das Bieterverfahren zu wiederholen.

Das vorstehende Bieterverfahren ist zur Anwendung bei einem offenen Ausschreibungsverfahren bestimmt. Die Regelungen können grundsätzlich auch bei einem ausnahmsweise zugelassenen beschränkten Bieterverfahren entsprechende Anwendung finden. Zur Durchführung eines beschränkten Bieterverfahrens ist die vorherige Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen einzuholen. Im Falle eines beschränkten Bieterverfahrens ist vor Aufforderung der vorgesehenen Bieter zur Abgabe eines Gebotes, mit der wertermittelnden Stelle abzustimmen, wieviel Gebote mindestens abzufordern sind, damit daraus der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Zur Durchführung eines beschränkten Bieterverfahrens ist die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen einzuholen.

II.

Als zweite Maßnahme für die gewünschte Verfahrensvereinfachung wird bei der Vergabe von Grundstücken außerhalb des Bieterverfahrens auf eine Plausibilitätsprüfung von Verkehrswertgutachten grundsätzlich verzichtet, wenn diese von Öffentlich bestellten und vereidigten Grundstückssachverständigen oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren aus Berlin erstellt wurden. Der Verzicht auf Plausibilitätsprüfung erfolgt unter der Maßgabe, dass der Grundstückssachverständige von der zuständigen Wertermittlungsstelle des Landes Berlin ausgewählt wurde. Auch hier ist auf Zustimmung des Auftragnehmers zur Kostenübernahme zu achten. Für die sachliche Richtigkeit der Leistung ist die wertermittelnde Stelle zuständig.

In Vertretung
Bielka